DOSSIER N° 2 DU MOIS D'OCTOBRE 2014 02.10.14

État détaillé des rémunérations des syndics : l'ARC lance une « *opération transparence* » auprès des organisations professionnelles de syndics pour aider les copropriétaires à négocier les futurs contrats.

- Profitez-en -

L'article 11-II du décret du 17 mars 1967 prévoit que **TOUS** les syndics doivent chaque année adresser à **TOUS** les copropriétaires de chacune de leur copropriété un « ***état détaillé des rémunérations*** » qu'ils ont perçues.

Or, nous venons - suite à une enquête réalisée auprès de nos adhérents - de nous apercevoir que 5 % seulement des syndics adressaient chaque année à leurs copropriétaires cet **état détaillé de toutes les rémunérations perçues par eux sur une copropriété**.

Cela est tout à fait regrettable pour les raisons que nous allons examiner plus bas.

D'autant plus que - contrairement à ce que certains syndics prétendent - la communication de ces états n'est **PAS** facultative, mais impérative, même si aucune sanction n'est prévue malheureusement, en cas de manquement à cette obligation.

Voyons pourquoi cette situation est regrettable et doit rapidement être corrigée.

1. D'abord cette situation est regrettable

- Cet « ***état détaillé*** » doit permettre, en effet, de connaître simplement la totalité des rémunérations d'un syndic dont on sait précisément qu'elles sont non seulement diverses, mais dispersées dans les comptes et difficiles parfois à repérer.

2. Ensuite cette situation est inquiétante

- Comment est-il possible que 95 % des syndics puissent ainsi ne pas respecter la loi et se dispenser d'adresser aux copropriétaires ce document récapitulatif si important.

3. Enfin cette situation est préjudiciable

- À un moment où la loi ALUR va changer les règles du jeu en matière de contrats de syndic, ne pas avoir une vision exacte du coût **total** des honoraires va rendre plus difficile la comparaison (entre nouveaux et anciens contrats) et donc la concurrence loyale entre syndics.

Nous venons donc de lancer une opération « ***transparence*** » qui doit permettre aux copropriétaires :

- d'obtenir simplement les informations **dues** par leur syndic au sujet de leur rémunération ;
- d'étudier, ensuite, les honoraires actuels ;
- de négocier le futur contrat, sachant que celui-ci devra - bientôt - être obligatoirement un contrat complet.

Notre opération s'appuie :

A) sur une campagne lancée auprès des chambres professionnelles à qui nous demandons de rappeler à leurs adhérents la loi et les règles en vigueur.

B) Sur une campagne lancée auprès des copropriétaires pour les aider à obtenir les renseignements necessaires.

C) Sur un « ***mode d'emploi*** » qui permet - une fois obtenue ces informations obligatoires - de les utiliser au mieux des intérêts des copropriétaires pour négocier les futurs honoraires et contrats.

Vous trouverez :

I. La lettre adressée aux chambres professionnelles.
II. Le modèle de lettre-type à adresser à votre syndic.
III. Un premier dossier qui explique comment exploiter le document reçu.

I. Lettre adressée à tous les présidents de syndicats professionnels de syndic : FNAIM, UNIS, SNPI, PLURIENCE…

Paris, le 2 Octobre 2014

Monsieur le Président,

Alors que notre association souhaitait engager une étude nouvelle simple concernant les honoraires des syndics pour l'année 2013 (honoraires de base et honoraires supplémentaires), nous avons eu la grande surprise de constater qu'à peine 5 % des conseils syndicaux des syndicats de copropriétaires interrogés ***avaient été destinataires du document synthétique obligatoire dont la fourniture est prévue par l'article 11-II du décret du 17 mars 1967****.*

Ceci signifie donc qu'à peine 5 % des syndics respectent les dispositions (pourtant déjà anciennes) visant à garantir aux copropriétaires une information complète et transparente concernant ***TOUS*** *leurs honoraires.*

Nous pensons que cette situation s'explique par le fait qu'un tel document laisserait vite apparaître les exagérations tarifaires que les copropriétaires dénoncent et déplorent depuis de nombreuses années et que nous relayons avec l'UFC-Que-Choisir depuis trois ans.

À noter aussi que certains syndics mal informés croient que la communication de ce document est facultative, ce qui n'est pas le cas.

Le décret prévoit bien que sa communication est obligatoire, bien que l'absence de fourniture de ce document ne peut entraîner l'annulation de la résolution concernant l'approbation des comptes.

***Aujourd'hui et alors que les décrets concernant les contrats de syndic - mais aussi, et surtout les honoraires supplémentaires et privatifs - sont en discussion, ces documents seraient essentiels**.*

C'est la raison par laquelle nous vous remercions, en tant que syndicat professionnel :

1. *de bien vouloir rappeler cette obligation à vos adhérents et surtout leur rappeler que la communication de ce document n'est pas facultative ;*
2. *de bien vouloir leur demander de satisfaire à la demande des conseils syndicaux qui vont leur demander de fournir ce document pour le dernier exercice clôt.*

*La fourniture puis l'étude de ces documents permettront d'éclairer les associations comme la nôtre, **mais aussi les pouvoirs publics sur l'état de la situation**.*

Voici la lettre-type que nos adhérents conseils syndicaux vont adresser à leur syndic (pièce jointe).

Nous espérons que vous saurez rappeler à vos propres adhérents l'importance qu'il y aura à déférer à cette demande et à participer à cette action.

Nous ferons d'ailleurs le point rapidement sur cette campagne de recueil de données et - comptant sur votre organisation professionnelle pour en assurer le succès, ce dont nous vous remercions - vous prions de recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de nos salutations distinguées.

Jean-Claude BOUILLET

Président.

P.J : 2

II. Modèle de lettre ou mail à envoyer à votre syndic

« Paris, le ……..

***Objet** : communication de l'état détaillé des rémunérations du syndic*
SDC du : ……

Madame ou Monsieur (le syndic),

*En tant que président(e) du conseil syndical du syndicat de copropriétaires référencé, je vous remercie de bien vouloir m'adresser l' « **état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération** », ceci pour le dernier exercice clos (article 11-II du décret d'ordre public du 17 mars 1967).*

*Cet état -comme c'est le cas dans le document joint à titre d'exemple - doit préciser **TOUS** les honoraires perçus par vous-même en cours d'année, y compris les honoraires dits « **privatifs** ».*

Ce document - que vous n'avez pas pu oublier d'établir puisque sa diffusion est obligatoire - ne nous est pas parvenu, ce qui explique la présente démarche.

Certains syndics estiment à tort - ce n'est sans doute pas votre cas - que la fourniture de ce document pour information est facultative. Ce n'est pas le cas comme le stipule bien l'article 11-II précité.

Vous remerciant de satisfaire à notre demande le plus rapidement possible, je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur (le syndic), l'assurance de mes salutations distinguées.

Pour le Conseil syndical »,
……..

***P.J** : exemple d'« **état détaillé** » demandé. »*

EXEMPLE D'UN ÉTAT DETAILLE DES SOMMES PERÇUES PAR LE SYNDIC AU TITRE DE SA RÉMUNÉRATION (article 11, II d'ordre public du décret du 17 mars 1967)

PÉRIODE DU

À LA CHARGE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES			
Type d'honoraires	**Libellé des honoraires**	**Montant HT**	**Montant TTC**
Honoraires de base	Honoraires de base (contrat classique)		
Remboursement de frais divers	Frais d'affranchissement (Notifications des convocations, diffusion des procès-verbaux des assemblées générales et envois exceptionnels en nombre)		
Travaux votés en assemblée générale autre que travaux de maintenance	Honoraires pour suivi administratif, comptable et financier du dossier (sur le montant TTC de l'opération)		
Frais administratifs	Pour tout appel de fonds exceptionnel, fractionnement appels travaux, appels d'avance (hors charges courantes), par lot		
Frais administratifs	Frais de photocopies (à l'unité)		
Frais administratifs	Convocation assemblée générale supplémentaire		
Vacations horaires	Vacation horaire AG hors heures ouvrables avant 20 heures		
Vacations horaires	Vacation horaire Suivi Technique		
Remboursement de frais divers	Location de salle en Agence (organisation et mise en place de salles de réunion)		
Solde à la charge du syndicat des copropriétaires :			

À LA CHARGE INDIVIDUELLE DES COPROPRIÉTAIRES			
Type d'honoraires	**Libellé des honoraires**	**Montant HT**	**Montant TTC**
État daté	Établissement État Daté - Article 10-1 Loi du 10 juillet 1965 : renseignement notaire, situation comptable et financière du copropriétaire concerné, informations administratives et juridiques.		

Recouvrement des charges	Mise en demeure		
Frais administratifs	Reproduction du règlement de copropriété		
Recouvrement des charges	Dernier avis avant poursuite/Pré-contentieux		
Frais administratifs	Duplicatas, recherche de dossiers divers (par dossier)		
Solde à la charge individuelle des copropriétaires :			

Total des sommes perçues par le Syndic au titre de sa rémunération :		

III. Comment bien utiliser l'« *état détaillé des rémunérations du syndic* » pour négocier votre futur contrat tout-sauf ?

Nous allons voir maintenant comment - en partant de l'« ***état détaillé*** » des rémunérations de votre syndic - vous allez pouvoir redresser les chiffres dans le but de renégocier votre contrat « ***tout-sauf*** ».

I. PRENONS D'ABORD UN EXEMPLE CONCRET REEL

Votre syndic a prélevé en 2013 les honoraires et frais suivants pour un immeuble de 70 lots principaux :

(**1**) - Honoraires de base :	12 000,00 €
(2) - Convocation des AG (frais postaux et photocopies) :	2 215,00 € (dont 1 196 € de photocopies)
(3) - Vacations pour AG :	1 197,00 €
(**4**) - Vacations diverses :	1 660,00 €
(5) - Honoraires sur travaux :	1 013,00 €
(**6**) - Honoraires pour gestion des placements :	375,00 €
(7) - Frais administratifs :	520,00 €
(8) - Frais extranet :	720,00 €
(9) - Frais d'archivage :	640,00 €
(10) - Permanence 24/24h :	400,00 €
	20.740,00 €

Par ailleurs il peut avoir sous-traité des actes de gestion qu'il vous fait payer ; **exemple** :

- archivage ;
- mise à jour du DUER, etc.

II. CE QUI SE PASSERA SI VOUS NE FAITES PAS ATTENTION

Nous allons entrer dans l'ère du contrat « ***tout sauf*** » (tout compris sauf prestations précises).

Il est à peu près certain que de nombreux syndics - pour vous proposer un nouveau tarif - vont procéder ainsi :

a) ils vont additionner et mélanger **TOUS** les honoraires et frais du dernier exercice ;
b) ils vont ensuite diviser le chiffre obtenu par le nombre de lots principaux ;
c) ils vont alors vous proposer un prix de base beaucoup plus élevé par lot, **MAIS** en vous disant que - en fait - ce prix est le même que celui de l'année précédente, tout compris.

Dans notre exemple, cela donnera pour 70 lots : 296,00 €

On va voir pourquoi ce raisonnement - qui semble a priori très correct - ne vaut pas grand-chose et comment vous aller devoir réagir.

III. REPRENONS LES FRAIS SUPPLEMENTAIRES FACTURES PAR LE SYNDIC SUR L'EXERCICE PRECEDENT

Il va falloir que vous décomposiez et analysiez précisément les frais supplémentaires facturés par votre syndic (dans notre exemple ci-dessus les honoraires (1) à (10)) qui - on va le voir - **sont TOUJOURS surestimés ou illégaux**.

1. Frais de convocation d'AG.
Exemple :

- le syndic vous compte 1 196,00 € pour 5 200 copies (à 0,23 €)

En fait le syndic est passé par un prestataire et n'a payé que 250 €. C'est ce chiffre qu'il faudra prendre en compte.

2. Vacations pour AG (1 197,00 €)

- le syndic a facturé 2 personnes à 342,00 € pour 3 heures 30, soit 1 197,00 €.
- le prix raisonnable serait 1 personne à 120,00 € pour 3 heures 30 = 420,00 €

3. Vacations diverses

Chacun sait que le tarif des vacations n'a aucun sens et est très souvent surévalué : près de 140,00 € de l'heure chez Foncia pour un salarié qui revient à 50,00 € maximum…

On passe donc de 1 660,00 € facturés à 750,00 € qui auraient du être facturés.

4. Autres frais (7) + (8) + (9) + (10)

Qu'il s'agisse de forfaits informatiques, administratifs, des frais pour permanence 24/24H, etc. nous savons que ceux-ci sont surfacturés ou illégaux.

On ramènera le tout à 1.000,00 € au lieu de 2 280,00 €, ce qui sera déjà très correct.

IV. REPRENONS MAINTENANT LE DETAIL DES FRAIS SUPPLEMENTAIRES RECALCULES

12.000 € (honoraires de base anciens)
Poste : + 915,00 €
Photocopies : + 250,00 €
AG : + 420,00 €
Vacation : + 750,00 €
Divers : + 1 100,00 €
= **15 435,00 €** (au lieu des 20 740,00 €)

Ce qui - ramené au nombre de lot - fera **220,00 €** et non 296,00 €.

CONCLUSION :

On le voit, il va falloir être vigilant.

Nous ne vous avons donné ci-dessus qu'un mode d'emploi très grossier, évidemment à affiner au cas par cas. Consultez-nous si vous êtes adhérents collectifs, évidemment.